

Bail emphytéotique administratif

○ L'instauration d'un nouvel instrument de gestion du patrimoine immobilier des personnes publiques : le BAIL EMPHYTEOTIQUE de VALORISATION

LOI n° 2010-853 du 23 juillet 2010, article 11, JO du 24 juillet 2010¹.

LOI n° 2011-267 du 14 mars 2011, article 96, JO du 15 mars 2011².

« Un bien immobilier appartenant à l'Etat ou une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique (...), en vue de sa restauration, de sa réparation ou de sa mise en valeur ».

Introduit à l'article L. 2331-1 du code général de la propriété des personnes publiques au détour d'un amendement parlementaire, le BEA de valorisation a vocation à enrichir l'arsenal contractuel de l'Etat, et désormais des collectivités territoriales (art. L. 1311-2 et L. 1311-4-1 du CGCT).

La politique de valorisation du patrimoine immobilier peut désormais être assurée dans le cadre d'un bail d'une durée de 18 à 99 ans grâce à l'**octroi de droits réels au profit du preneur**, là où le dispositif antérieur n'envisageait que la seule cession ou la conclusion de baux de droit commun sur le domaine privé.

Applicable tant aux **biens du domaine privé** que du **domaine public**, aux **immeubles déjà bâtis comme non bâtis**, le BEA de valorisation confère au preneur un droit réel de jouissance plus ou moins limité selon le domaine

concerné.

Aux termes de l'article L.2341-11 du CGPPP, il peut être conclu pour trois finalités : « **la restauration, la réparation ou la mise en valeur** du bien immobilier sur lequel il porte ».

Selon la finalité et l'équilibre contractuel retenus, la conclusion du contrat devra intervenir à l'issue d'une **procédure d'attribution formalisée (publicité et mise en concurrence préalable)** de concessions de travaux (ordonnance n°2009-864 du 15 juillet 2009), marchés publics de travaux ou délégation de service public assorti d'un BEA.

Créé à l'origine pour l'Hôtel de la Marine à Paris, le BEAV devrait trouver de nombreuses applications eu égard à l'importance du patrimoine immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales.

1 : pour l'Etat et les chambres consulaires

2 : pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics

○ Extension du BEA aux infrastructures sportives

LOI n° 2011-617 du 1er juin 2011 relative à l'organisation du championnat d'Europe de football de l'UEFA en 2016, JO du 2 juin 2011.

En vue de permettre la construction rapide de stades de football destinés à accueillir la manifestation sportive à l'été 2016, le Législateur a étendu le champ d'application du BEA aux « projets de construction ou de

rénovation des enceintes sportives » en précisant que « ces équipements sont éligibles aux mêmes subventions, redevances et participations financières » que s'ils étaient soumis à la loi MOP.

A noter :

• Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, art. 132 :

les marchés des Offices Publics de l'Habitat sont désormais soumis à l'Ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et non plus au code des marchés publics.

• CE, 11 mai 2011, Société Lyonnaise des eaux, req. n° 331153

Le Conseil d'Etat limite l'intérêt à agir des tiers au contrat contre les actes détachables, (en l'espèce une association d'usagers du service public) en précisant qu'il leur appartient de démontrer que « les stipulations du contrat en cause soient de nature à les léser dans leurs intérêts de façon suffisamment directe et certaine ».

(Cet arrêt fera l'objet d'un prochain BDPI)

Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,
Avocat

Jean GOURDOU,
Professeur agrégé de droit public

Olivier BONNEAU,
Docteur en droit public

Muriel JUAN,
Master droit public des affaires

Contact : mj@riviereavocats.com